

## **POVZETEK ZA JAVNOST**

### **1 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Radenci (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/16 in 55/17) del enote urejanja prostora RA 13 in podenoto urejanja prostora RA 13/1 z oznakama podrobnejše namenske rabe CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) ter del enote urejanja prostora RA 21 z oznako podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine).

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1655/26, 707/6, 707/7, 706/3, 705, 704/2, 704/1, 704/3, 709/4, 696, 697, 700, 693, 692, 691/3, 691/4, 694, 1657/1 in 1647/5 vse v k.o. Radenci.

(3) Območje občinskega podrobnega prostorskega predstavlja pretežno nezazidana stavbna zemljišča, skupne površine 26.739,0 m<sup>2</sup> oziroma 2,7 ha.

(4) Z vidika varstvenih režimov na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni posebnih omejitev. Celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na vodovarstvenem območju (vrelčni nivo), manjši oziroma 16,3 m<sup>2</sup> južni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta pa glede na opozorilni karto poplav na območju redkih poplav.

(5) Čez območje občinskega podrobnega prostorskega načrta potekajo kanalizacijski vod, vodovod, cevovod mineralne vode, elektroenergetski vod in komunikacijski vod. V neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka tudi plinovod.

### **2 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM**

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stavb namenjenih bivanju ali bivanju s prepletom trgovskih, oskrbnih, storitvenih, gostinskih, upravnih, poslovnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih in športnih dejavnosti s podzemnimi garažami,
- gradnja stavbe namenjene kulturni ali hotelski dejavnosti ali bivanju s prepletom trgovskih, oskrbnih, storitvenih, gostinskih, upravnih, poslovnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih in športnih dejavnosti s podzemno garažo,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopne ceste s priključki, križišča, parkirna mesta, hodniki za pešce in kolesarje ter kanalizacijsko, vodovodno, plinovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih in pripadajočih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

### **3 UMETITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

(1) Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

(2) Na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako A so dopustne naslednje

vrste dejanskih rab dela stavbe:

- klet: raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij, druga raba,
- pritličje: stanovanjska raba, gostinska raba, upravna in poslovna raba, trgovska raba in druge storitvene dejavnosti, raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij, raba splošnega družbenega pomena, druga raba,
- nadstropja: stanovanjska raba, druga raba.

(3) Na podobmočju občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako B so dopustne naslednje vrste dejanskih rab dela stavbe:

- klet: raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij, druga raba,
- pritličje: gostinska raba, upravna in poslovna raba, trgovska raba in druge storitvene dejavnosti, raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij, raba splošnega družbenega pomena, druga raba,
- nadstropja: stanovanjska raba, gostinska raba, raba splošnega družbenega pomena, druga raba.

(4) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:

- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo;

- tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,6. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

- višinski gabarit: do K+P+6. V kletni etaži niso dovoljena stanovanja. Višinska kota pritličja mora biti najmanj +0,5 m nad koto urejenega terena. Nad zadnjo etažo oziroma na strehi je dopustna izvedba tehničnih naprav, proizvodnih naprav na obnovljive vire energije, strojnic, dostopov na streho, dimnikov ipd.;

- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;
- streha: štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;
- strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

(5) Lega, velikosti in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:

- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(6) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih in pripadajočih objektov:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;

- velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;

- oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.

(7) Ureditve in oblikovanje zunanjih površin:

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest,
- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,

- v okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta,

- neutrjene zunanje površine se prilagodi višinskim kotam raščenege terena na meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in višinskim kotam pritličij stavb ter v čim večji meri zatravi,
  - na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje in lokalnega izvora.
- (8) Zemljiške parcele, ki so namenjene gradnji stavb je dopustno združevati ali deliti.

#### **4 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

(1) Za zagotavljanje prometnega dostopa se zgradi dostopni cesti. Dostopni cesti in cestne priključke se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremljeno z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Na dostopnih cestah se izvede ukrepe za umiritev prometa.

(2) Za zbiranje in odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice, vodotoke ali meteorne odvodnike.

(3) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se dogradi javno vodovodno omrežje s priključki.

(4) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdelava v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(5) Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta zgradi ustrezno dimenzionirani plinovod, ki se naveže na obstoječe srednjetačno (4 bar) plinovodno omrežje, katero poteka ob jugozahodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta ob občinski cesti. Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje za potrebe ogrevanja in kuhanja. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije.

(6) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija:

- v dostopnih cestah vsaj dve cevi  $\phi$  110 mm s pripadajočimi kabelskimi jaški dimenzije 1,20 x 1,20 x 1,20 m,
- do posamezne stavbe ena cev  $\phi$  110 mm ter prehodni jašek pri sami stavbi.

(7) Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

#### **5 VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV**

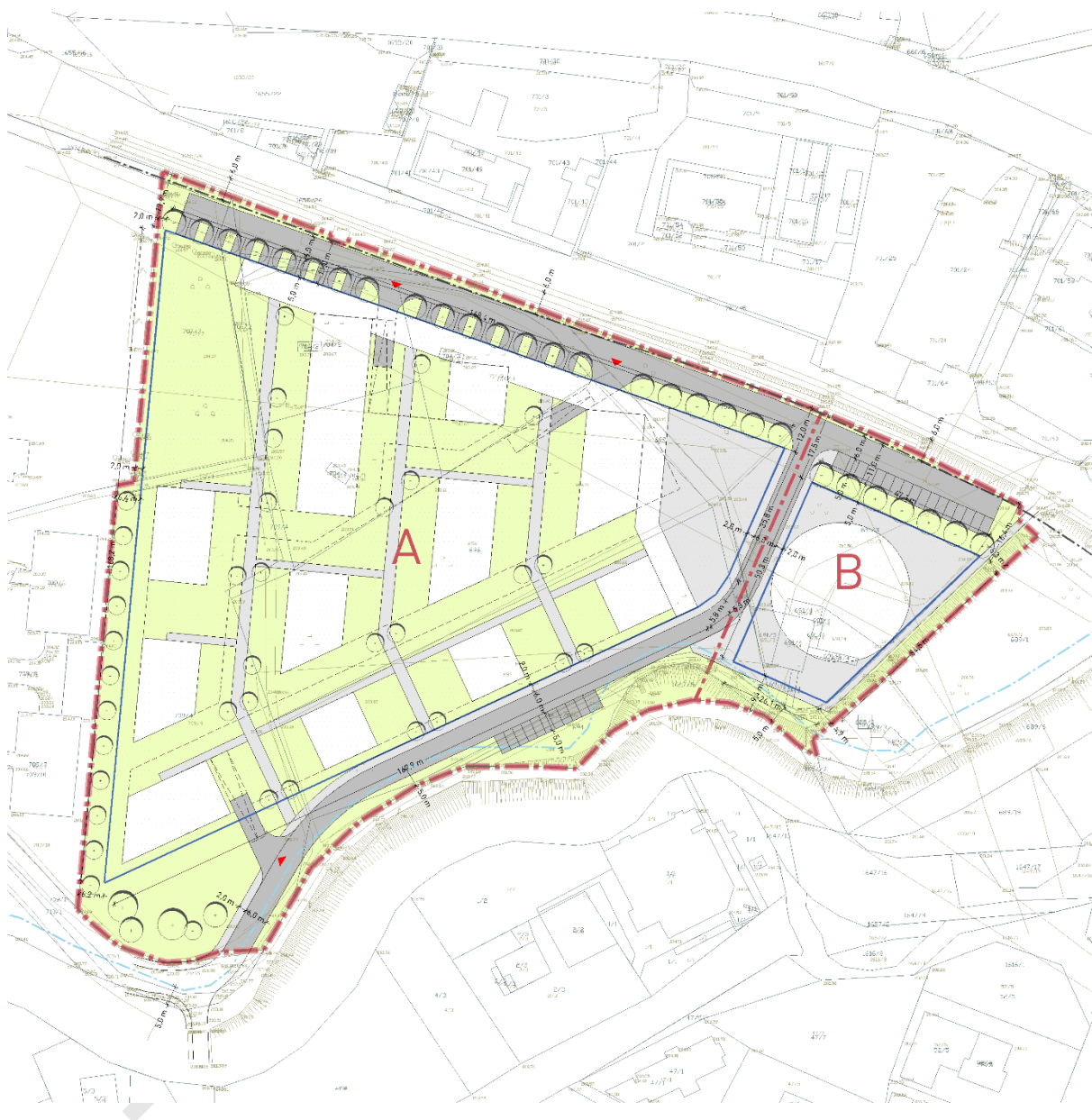
(1) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel.

(2) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomorfološke, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(3) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih zemljiških parcel, katere se lahko

združuje in širi ali deli in oži.

(4) Dopustna so odstopanja od lege stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.



*Izsek iz zazidalne oziroma ureditvene situacije*